

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 231.493 van 9 juni 2015
in de zaak A. 208.653/X-15.402.**

In zake : Anne-Marie JANSEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pascal Mallien
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Meir 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de GEMEENTE KASTERLEE
2. de PROVINCIE ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 26 april 2013, strekt tot de nietigverklaring van “de twee besluiten van de gemeenteraad van de gemeente Kasterlee van 23 oktober 2012, houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Kern Lichtaart’, evenals het goedkeuringsbesluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 20 december 2012 voor hetzelfde GRUP Kern Lichtaart”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 januari 2015.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal Mallien, die verschijnt voor de verzoekende partij, en juriste Véronique Elsemans, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. In 2008 wordt beslist om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor de kern van Lichtaart. De eerste verwerende partij geeft de nv Libost-groep de opdracht een voorontwerp uit te werken.

4. Er vindt een milieueffectrapportage plaats en op 23 augustus 2010 beslist de dienst Milieueffectrapportage van het Vlaamse Gewest (hierna: de dienst Mer) “op basis van het screeningsdossier en de ontvangen adviezen [...] dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is”.

5. Op 21 december 2011 wordt een plenaire vergadering gehouden over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kern Lichtaart” (hierna: het gemeentelijk RUP).

6.1. De gemeenteraad van Kasterlee stelt op 28 februari 2012 het gemeentelijk RUP voorlopig vast.

Verzoekster is mede-eigenaar van het terrein waarop zich de gebouwen Leistraat 75 en 77 te Lichtaart (hierna: verzoeksters terrein) bevinden en zij woont in het laatstgenoemde gebouw. Achter de voornoemde gebouwen bestaat verzoeksters terrein uit een tuin die doorloopt tot aan de Schoolstraat.

Het voorlopig vastgestelde gemeentelijk RUP bepaalt dat op verzoeksters terrein de nieuwe woonvolumes zo dicht mogelijk bij de Schoolstraat ingeplant moeten worden en dat de bestaande gebouwen langs de Leistraat moeten behouden blijven in een parkomgeving.

6.2. In de toelichtingsnota bij het voorlopig vastgestelde gemeentelijk RUP wordt het volgende gesteld:

“[...]

10 RESULTATEN SCREENINGSNOTA

10.1 ALGEMEEN

Vanaf 1 juni 2008 dient er bij de opmaak van RUP's formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een ‘onderzoek tot m.e.r.’ moet uitgevoerd worden.

De resultaten van het onderzoek tot m.e.r. geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

De screening werd op 18 februari 2010 bezorgd aan onderstaande instanties:

- Agentschap R-O Vlaanderen, RO Antwerpen, [...]
- Provinciebestuur Antwerpen, Departement RO en Mobiliteit Dienst Ruimtelijke Planning [...]
- ANB – Antwerpen [...]
- OVAM Afdeling Bodembeheer Dienst Databeheer [...]
- VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer [...]

- Agentschap Wegen en Verkeer, Buitendienst Antwerpen [...]
- Departement MOW [...]
- Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Wonen [...]

10.2 SAMENVATTING EN VERWERKING ADVIEZEN.

ANB – Antwerpen

Datum ontvangst advies: 26/02/2010

Geen opmerkingen wat betreft de aspecten flora en fauna.

OVAM Afdeling Bodembeheer Dienst Databeheer

Datum ontvangst advies: 09/03/2010

Gunstig

Departement MOW

Datum ontvangst advies: 17/03/2010

Gunstig

Agentschap Wonen Vlaanderen, Afdeling Wonen

Datum ontvangst advies: 11/03/2010

Geen opmerkingen voor wat betreft de sector Wonen.

VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer

Datum ontvangst advies: 7/04/2010

Voorwaardelijk gunstig: de screening is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet waterbeleid indien het aspect waterkwaliteit wordt beschreven.

Verwerking

Al de inbreidingsgebieden zijn gelegen in centraal gebied waardoor er geen probleem ontstaat in verband met de aansluiting op het rioleringsnetwerk. Nieuwe projecten dienen omwille van bestaande wetgeving altijd te voldoen aan de code voor goede praktijk en de Vlarem bepalingen in verband met nieuwe rioleringen. Verder werd in de voorschriften reeds opgenomen dat moet worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater waardoor een negatieve impact op de waterkwaliteit uitgesloten is.

Agentschap R-O Vlaanderen, RO Antwerpen

Datum ontvangst advies per e-mail: 25/03/2010

Gunstig

Provinciebestuur Antwerpen, Departement RO en Mobiliteit

Datum ontvangst advies: 17/03/2010

Gunstig

Samengevat werden volgende opmerkingen geformuleerd:

- In het overdrukgedeelte van het RUP ligt een gedeelte biologisch waardevol gebied en de vraag wordt gesteld of dit zal blijven bestaan.
- Er wordt in de screening niet verwezen naar de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.
- Het archeologisch erfgoed wordt in de screening niet onderzocht.

Verwerking

De biologisch waardevolle gronden bevinden zich binnen woongebied volgens het geldende gewestplan. Het RUP wijzigt binnen het overdrukgedeelte de bestaande bestemming niet en de bestaande verkavelingsvergunningen blijven bestaan. Er wordt enkel een beperkend voorschrift toegevoegd om de bouw van appartementen in buitengebieden

tegen te gaan. Het RUP is met andere woorden van geen enkele invloed op het voortbestaan van het biologisch waardevol gebied.

Wat betreft het bouwkundig erfgoed wordt in het RUP een specifiek voorschrift opgenomen voor beeldbepalende gebouwen. Deze gebouwen worden door het gemeentebestuur gezien als belangrijk voor het centrum. Er worden beperkende voorschriften opgelegd om de beeldwaarde te behouden. Deze gebouwen kunnen voorkomen op de inventaris bouwkundig erfgoed maar moeten dat niet per se. Voor de volledigheid vermelden we de gebouwen op de inventaris binnen het gebiedsdekkend deel. De bestaande wettelijke beperkingen en verplichtingen blijven uiteraard bestaan:

- Alleenstaand dubbelhuis Leistraat 34, Kasterlee (Antwerpen)
- Eenheidsbebouwing Leistraat 36-38, Kasterlee (Antwerpen)
- Neo traditioneel dubbelhuis Leistraat 58, Kasterlee (Antwerpen)
- Dubbelhuis Leistraat 69, Kasterlee (Antwerpen)
- Alleenstaande villa, dubbelhuis Leistraat 77, Kasterlee (Antwerpen)
- Parochiekerk Leistraat zonder nummer, Kasterlee (Antwerpen)
- Dubbelhuis Tienensteenweg 22, Kasterlee (Antwerpen)

Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond is het onmogelijk op dit moment uitspraken te doen over de aanwezigheid van archeologische sporen. Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch of ander onderzoek in functie van het behoud en de bescherming van het erfgoed zijn daarom toegelaten. Het onderzoek moet zo ingepland worden zodanig dat de voortgang van het project niet in het gedrang komt en verder volgens de wettelijke regels terzake.

10.3 CONCLUSIE

Op 23/08/2010 werd door de dienst Mer schriftelijk advies uitgebracht als volgt: de opmaak van een plan-MER is niet noodzakelijk voor dit RUP.”

7.1. Van 2 april tot 31 mei 2012 wordt over het gemeentelijk RUP een openbaar onderzoek georganiseerd.

7.2. Verzoekster dient een bezwaarschrift in waarin het volgende wordt gesteld:

“Betreffende het gebouw Leistraat 75:

- dit gebouw was een voormalige hoeve die tijdens de oorlog (1944) vernield werd. Het werd daarna wederopgericht door mijn ouders als conciërgewoning (aan de straatkant), kantoor van het notariaat (midden) en bergingen achteraan (waskot, houtkot, werkplaats, garage, enz...).

- ik begrijp niet welke meerwaarde dit gebouw geeft aan het straatbeeld van de Leistraat. Het kan m.i. perfect geheel of gedeeltelijk vervangen worden door nieuwe gebouwen die beantwoorden aan de moderne comfortnormen. Het destijds kantoorgebouw zou perfect dienst kunnen doen als wooneenheid (na verbouwing of nieuwbouw) met aansluitend

daarop een privé-tuin (na sloop van de bestaande bergingen en heropbouw van een centrale berging op een andere plaats). Al deze mogelijkheden die de woonkwaliteit van dit gebouwencomplex kunnen verbeteren zonder het uitzicht aan de Leistraat te verstoren, zijn thans volgens het RUP niet meer mogelijk. De bergingen ziet men zelfs niet staan vanaf de straat.

Door het RUP wordt het goed enkel belast met de nadelen van een bescherming (instandhouding van het goed met eigen gelden) zonder van de voordelen van een beschermingsmaatregel te kunnen genieten (tussenkost overheid d.m.v. subsidies). De verhoging van het aantal wooneenheden langs de kant van de Schoolstraat vormt geen voldoende compensatie voor de last van de instandhouding van het gebouw aan de Leistraat 75 (de eventuele compensatie is eenmalig en wordt slechts gerealiseerd na verkoop van de grond, terwijl de last van instandhouding van het gebouw eeuwigdurend is). Onder de huidige gewestplanbestemming is immers dezelfde ontwikkeling van dit gebied aan de Schoolstraat mogelijk.”

8. Op 3 juli 2012 brengt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (hierna: de Gecoro) advies uit en gaat zij over tot de bespreking van de ingediende bezwaren en adviezen.

Met betrekking tot het bezwaarschrift van verzoekster stelt de Gecoro het volgende:

“Gecoro vraagt om te verduidelijken of er een binding gemaakt wordt tussen de gebouwen Leistraat 75 en Leistraat 77. Indien beide gebouwen als aparte panden op een apart perceel beschouwd worden is het voor Gecoro niet duidelijk waarom het pand met nr. 75 waardevol of beeldbepalend zou zijn. Pand nr. 75 heeft op zichzelf geen specifieke beeldwaarde. Om te verantwoorden dat dit pand toch zou behouden moeten blijven, moet de binding tussen beide panden en de bijhorende waarde ervan verduidelijkt worden.

Gecoro is voorstander om het pand nr. 75 niet als beeldbepalend te beschouwen en om op de locatie van dat pand een nieuw laag volume toe te staan met een doorgang naar de Schoolstraat. Zulk een laag volume met een ruimtelijke binding met het aan te leggen park waar doorgang mogelijk is, is volgens Gecoro ook ruimtelijk verdedigbaar.”

9. Op 23 oktober 2012 neemt de gemeenteraad van Kasterlee kennis van de ingediende bezwaren en de uitgebrachte adviezen, waaronder het advies van de Gecoro.

10.1. Op 23 oktober 2012 neemt de gemeenteraad van Kasterlee standpunt in over de ingediende bezwaren en de uitgebrachte adviezen en stelt hij het gemeentelijk RUP definitief vast.

In dit besluit wordt aangegeven “met welke delen van het Gecoro-advies niet akkoord wordt gegaan door de gemeenteraad”.

Verzoeksters aangehaalde bezwaar wordt door de gemeenteraad als volgt weerlegd:

“Binnen de projectzone werd uitgegaan van het geheel van gebouwen langs de Leistraat (dus zowel nr. 75 als nr. 77) die het typische karakter en straatbeeld bepalen. Het is derhalve wel wenselijk om ook het geheel van hoofdgebouwen te behouden om zo de eigenheid van de plaats te bewaren. In de voorschriften werd voorzien dat er zeer veel functies mogelijk zijn in de gebouwen. Dit geeft de mogelijkheid om de gebouwen aan te passen en te gebruiken voor noden die zich stellen. Dit geeft de beste garantie op een blijvend gebruik en dus ook behoud van de gebouwen.”

10.2. In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP wordt onder meer het volgende gesteld:

“Langs de Leistraat vinden we een vrij afgewerkte straatwand aan de noordzijde tegenover een open bebouwingspatroon met sterk verspringende bouwlijn aan de overzijde. De woondichtheid is hier eerder laag gezien de ligging en er zijn hiaten in het straatbeeld. De tuinen van de villa's bieden wel mogelijkheden.

[...]

Langs de Leistraat bevinden zich verschillende waardevolle panden die mee het karakter en de verschijningsvorm van Lichtaart bepalen en een zekere cultuurhistorische waarde hebben.

[...] Het open karakter rond het witte ‘Kasteeltje’ en de hoeve langs de zuidelijke zijde van de Leistraat is een weergave van het landelijke karakter van Lichtaart. De gebouwen springen verder achteruit en hebben samen met de bijgebouwen een zekere belevingswaarde. De aanleg met tuin heeft een parkkarakter.

[...]

Het gebied ligt in het centrum van Lichtaart aansluitend op de cluster van openbare functies (kerk, bib, gemeenschapscentrum). Het gebied bestaat uit een aantal zeer grote percelen die historisch gezien aansluiten bij de voorliggende waardevolle panden langs de Leistraat. De percelen zijn deels in gebruik als park bij de villa's of dienen als ontsluiting voor de bijgebouwen via de Schoolstraat.

De zone is sterk gestructureerd door bomenrijen die tegen de perceelsgrenzen werden geplaatst als afboording van de privéparken bij de villa's. Hierdoor ontstaan groene kamers in het gebied die een natuurlijk en waardevol karakter geven aan de omgeving.

De hoogstammige bomen passen bij het statige karakter van de waardevolle gebouwen.

[...]

Visie

Gelet op de eigenheid van de zone en de aanwezigheid van een aantal typische elementen is het aangewezen deze ruimtelijke kwaliteiten te behouden. Een invulling van de zone moet vertrekken vanuit de terreingegevenheid.

Het terrein wordt gedomineerd door de statige bebouwing met bijgebouwen en parkzone. De bebouwing zorgt voor een zekere belevingswaarde langs de N123 en moet behouden blijven. Een invulling van de nog vrije ruimte tussen de gebouwen is niet wenselijk.

De achterliggende gronden hebben een parkkarakter met bomenrijen. Het park is echter niet toegankelijk of doorwaadbaar voor publiek en heeft gezien haar ligging ten opzichte van het centrum een potentie naar wonen. Het binnengebied biedt derhalve ruimte voor de ontwikkeling van een woonproject met sterk geclusterde bebouwing, maximaal behoud van de groenstructuur, minimale ruimte voor auto's."

10.3. Het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP legt verzoeksters terrein, evenals het terrein van haar linkerbuur, in een "Zone voor Strategisch Woonproject 2" (artikel 13) waarvan de voorschriften als volgt luiden:

“

Informatief		Verordening
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen Het gebied ligt in het centrum van Lichtaart aansluitend op de cluster van openbare functies (kerk, bib, gemeenschapscentrum). Het gebied bestaat uit een aantal zeer grote percelen die historisch gezien aansluiten bij de voorliggende waardevolle panden langs de Leistraat. De percelen zijn deels in gebruik als park bij de villa's of dienen als ontsluiting voor de bijgebouwen via de Schoolstraat. Het aanwezige groen vormt een uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze zone. Deze zone wordt aangeduid als strategisch woonproject in het centrum van Lichtaart omwille van het specifieke bestaande karakter. Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De realisatie van dit gebied kan gefaseerd verlopen. Projecten zijn niet gebonden aan opgelegde bouwlijnen of bouwdiepten. De ontwikkeling van een project in deze zone dient wel te voldoen aan een aantal criteria en randvoorwaarden. Dit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk aangetoond worden. Tevens moet uit de (deel)aanvraag duidelijk blijken dat de rest van de zone niet gehypothekeerd wordt wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kan gaan over ontsluiting, inpasbaarheid van woningen, leefbaarheid, inrichting publieke ruimte enz.	- Ontwikkelen als kernversterkend woongebied - Kernversterkende functies toelaten. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten.	Artikel 13 Zone voor Strategisch Woonproject 2. SWP II De bestemming van deze zone is wonen in de vorm van meergezinswoningen. De zone is aangeduid in functie van het ontwerpen en realiseren van een samenhangend woonproject. Als ondergeschikte bestemming zijn in de nieuw te bouwen volumes publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca, vrije beroepen toegelaten. In de bestaande te behouden gebouwen zijn als bestemming wonen, publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca, vrije beroepen toegelaten Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten. Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'. De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/eenheid wordt gevormd. Bij de aanvang van de ontwikkeling van de zone moet één ruimtelijke visie worden ontwikkeld voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een ometing gebeuren waarbij naast de juiste afmeting van de zone ook de bestaande groenstructuren worden aangegeven. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde bebouwingspercentages en andere randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Tevens moeten de resterende deelprojecten

Informatief		Verordening
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	- Grond-en panden decreet - Gebundeld bouwen - Volumes beperken	kunnen aansluiten op de reeds uitgevoerde delen. Een aanvraag geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsvisie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsvisie bevatten maar er moet steeds aangetoond worden dat de rest van de ontwikkeling van de totale projectzone niet gehypothekeerd wordt. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhouden en het beheer van de bestemming zijn toegelaten mits ze voldoen aan de volgende voorschriften: <u>Hoofdgebouwen</u> - De B/T is maximaal 0,20 (de deelzone is grafisch gemeten 17936 m²) - Binnen de deelzone zijn minimaal 27 en maximaal 32 wooneenheden toegelaten (= minimaal 15 wo/ha). - Enkel in functie van de verplichte realisatie van het sociaal objectief (sociale en bescheiden woningen) kan afgeweken worden van de maximale bouwindex en woondichtheid. - Alle nieuwe wooneenheden moeten verplicht uitgevoerd worden als appartementen, stapelwoningen of urban villa's uitgezonderd de bestaande gebouwen. - Om het parkkarakter maximaal te behouden mogen maximaal 4 nieuwe bouwvolumes ingeplant worden in de zone. De onderlinge afstand tussen deze volumes evenals de afstand tot de omliggende perceelsgrenzen is minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte. - De nieuwe volumes moeten zo dicht mogelijk bij de Schoolstraat ingeplant worden en er dient minimaal 90 meter afstand te zijn tussen de nieuwe gebouwen en de rooilijn van de Leistraat. - De bestaande gebouwen langs de Leistraat moeten behouden blijven in een parkomgeving. De gebouwen mogen maximaal 10 % uitbreiden aan de achterzijde. Deze uitbreiding wordt niet meegerekend in de bebouwingsindex voor de zone. Het bestaande typerende straatbeeld aan de Leistraat moet maximaal behouden blijven (hoofd en bijgebouwen). - Alle kenmerkende elementen van de bestaande hoofdgebouwen moeten behouden blijven. Zowel de afzonderlijke vormelijke elementen als de gevels in zijn geheel moet behouden blijven. Waar noodzakelijk mogen de gebruikte materialen vervangen worden door een hedendaagse equivalent die visueel niet te onderscheiden is van de oude gebruikte materialen (o.a. schrijnwerk).

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
In geval van appartementsbouw is het belangrijk dat er gestreefd wordt naar een gezonde mix van appartementen met verschillende oppervlakten zonder te vervallen in opbrengstarchitectuur. Opbrengstarchitectuur beoogt eerder een hoge kwantiteit dan te streven naar een optimale woonkwaliteit. Teneinde de leefkwaliteit te garanderen wordt er een gemiddelde woonoppervlakte per wooneenheid vastgelegd. Voor sociale huisvesting en voor huisvesting van ouderen kan er afgeweken worden van de gemiddelde oppervlakte. Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte die voldoende groot is om een tafel met stoelen te kunnen plaatsen.	- Maximale woonkwaliteit koppelen aan een minimale vloeroppervlakte. - Elke wooneenheid voorzien van een terras.	Onverminderd de minimaal te behouden elementen zijn alle handelingen en werken die noodzakelijk zijn om te voldoen aan de huidige eisen van draagkracht, stabiliteit, beveiliging, brandveiligheid, toegankelijkheid en energieprestatie toegelaten (bv. plaatsen dubbel glas, isolatie,...). - De inplanting van de nieuwe bouwvolumes moet maximaal rekening houden met de bestaande groenstructuur. De groene inkleding van de zone vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de zone. - De bouwvolumes bestaan hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen. Accenten van 3 bouwlagen zijn toegelaten voor maximaal 20 % van de bebouwde oppervlakte. De 3^{de} bouwlaag moet verplicht met een setback uitgevoerd worden. De nieuwe volumes moeten grenzend aan de Schoolstraat met 2 bouwlagen uitgevoerd worden. De bouwvolumes moeten verplicht met een plat dak uitgevoerd worden. - De gemiddelde bruto vloeroppervlakte van de wooneenheden per gebouw is minimaal 100 m². Er kan van de gemiddelde grootte van 100 m² meter afgeweken worden enkel wat betreft de woonbestemming in functie van een specifiek doelgroepenbeleid. Dit kan enkel toegepast worden indien er een project gerealiseerd wordt door het gemeentebestuur of OCMW of een sociale woonorganisatie. - Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, heeft minimum een fietsstalling en één terras van minimum 8.00 m². Het terras is minimum 2.00 m diep en sluit verplicht aan op het niveau van de leefruimten van de wooneenheid. <u>Bijgebouwen en bergplaatsen.</u> De toegelaten bijgebouwen worden niet meegerekend in de bebouwingsindex voor deze zone. Volgende bijgebouwen toegelaten: - Bestaande bijgebouwen mogen worden afgebroken of aangepast om aan een nieuwe toegelaten functie te voldoen. Bijgebouwen die reeds reeks toegang hebben naar de Leistraat mogen ook tot wooneenheid worden omgevormd. - Nieuwe bijgebouwen moeten opgericht worden achter (mogelijk aansluitend aan) het hoofdgebouw op minimaal 3 m van de perceelsgrens. Bijgebouwen mogen ook op de perceelsgrens gebouwd worden of gekoppeld worden aan andere bijgebouwen. In de bijgebouwen zijn geen woonvertrekken toegelaten en ze kunnen enkel dienst doen als opslag of berging. - De oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen bedraagt maximaal 20 m² per wooneenheid. De maximale kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3 m. - Vanaf 10 wooneenheden in één gebouw moet er verplicht een ondergrondse parkeergarage voorzien worden. De vergunningverlenende overheid kan hiervan gemotiveerd afwijken indien blijkt uit de watertoets of een

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
In het centrum van Lichtaart is het aantal parkeerplaatsen op openbaar domein beperkt. De bestaande parkeerplaatsen moeten het stedelijk weefsel ondersteunen voor alle functies. Bij uitbreiding van de woonfunctie zou dit betekenen dat er steeds meer wagens dagelijks geparkeerd moeten kunnen worden. Vandaar dat er gekozen wordt om parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein.	- Hoogstam behouden - Groene kamer realiseren - Aangenaam verblijfskarakter	haalbaarheidsstudie (sondering) dat dit niet mogelijk is. Indien geen ondergrondse parking aangelegd kan worden, mogen de nodige parkeerplaatsen bovengronds aangelegd worden op eigen terrein. Het materiaalgebruik van alle bijgebouwen moet overeenstemmen met het hoofdgebouw. <u>Ontsluiting / Publieke ruimte / inrichting</u> - Het woonproject mag enkel ontsloten worden via de Schoolstraat. Er mag geen gemotoriseerde verbinding gerealiseerd worden tussen de Schoolstraat en de Leistraat. - Waar mogelijk moeten de bestaande hoogstammige bomen als structurerend groen behouden worden in het totaalontwerp. Er moet een groenbuffer van minimaal 5 meter breed gerealiseerd worden ten opzichte van de aanpalende tuinen van de woningen langs de Gemeentestraat en de Zagerijstraat ter hoogte van de nieuw in te planten bouwvolumes. De bestaande hoogstambomen binnen deze bufferzone moeten verplicht behouden blijven. - Er moet een centrale publieke ruimte voorzien worden in de zone. Deze ruimte moet ontworpen worden als een samenhangend geheel van publieke groene ruimte en publieke verharde ruimte met verblijfskarakter. Het geheel moet functioneren als een toegankelijk en bruikbaar buurtpleintje. De inrichting van de groene onverharde ruimte vormt een wezenlijk onderdeel van de op te stellen ruimtelijke visie voor de deelzone. Er moet aangetoond worden op welke wijze de bufferzone wordt gerealiseerd. - Er mogen maximaal 20 parkeerplaatsen voorzien worden op de centrale publieke ruimte. De parkeerplaatsen moeten aangelegd worden in kleinschalige bestratingsmaterialen. <u>Onbebouwde delen.</u> - Onbebouwde zones tussen het openbaar domein en de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen aansluitend op het openbaar domein. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden. - Onbebouwde zones achter de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden.

”

11. Op 20 december 2012 keurt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het gemeentelijk RUP goed.

Van dit besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 27 februari 2013.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

12. In haar memorie van antwoord werpt de tweede verwerende partij een gebrek aan belang in hoofde van verzoekster op omdat zij niet aantoont op welke wijze het bestreden plan haar rechtstoestand wijzigt, noch in welke zin die wijziging voor haar “persoonlijk, actueel en zeker griefhoudend is”, en welke voordelen uit een gebeurlijke vernietiging kunnen voortvloeien.

13. Alleen al omwille van het feit dat verzoekster eigenaar is van percelen binnen het plangebied van het gemeentelijk RUP doet zij in beginsel blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging van dit plan.

In haar memorie van wederantwoord wijst verzoekster erop dat zij wordt benadeeld door de toepasselijkheid op het gebouw Leistraat nr. 75 van het in het bestreden RUP opgenomen voorschrift dat “[d]e bestaande gebouwen [...] langs de Leistraat moeten behouden blijven in een parkomgeving”.

Hetgeen de tweede verwerende partij aanvoert, laat niet toe van het voornoemde beginsel af te wijken.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

14. In het eerste middel voert verzoekster de schending aan van artikel 2.2.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van het decreet van 27 april 2007 ‘houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en

van artikel 36^{ter} van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu', van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 'betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's' en van het besluit van de Vlaamse regering van 18 april 2008 'betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan'.

Verzoekster zet uiteen dat, zoals in het tweede bestreden besluit is vermeld, over het voorgenomen uitvoeringsplan een screening voor de milieueffectenrapportage werd uitgevoerd.

Overeenkomstig de VCRO is het ontwerp van het gemeentelijk RUP ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Volgens verzoekster diende het ter inzage gelegde ontwerp ook de plan-MER-screening te bevatten, alsook het advies van de adviesverlenende instanties en "het finaal advies" van de dienst Mer dat er geen plan-MER noodzakelijk is. Dit is volgens verzoekster *in casu* niet gebeurd.

Volgens verzoekster is in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP op geen enkele wijze de inhoud weergegeven van de plan-MER-screening, de daaropvolgende adviesverlening en de motivering van de dienst Mer waarom er geen aanzienlijke milieugevolgen zouden zijn, zodat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.

Verzoekster besluit dat er in functie van het openbaar onderzoek een fundamenteel gebrek aan documenten was die ter inzage werden gelegd. Zij voegt er nog aan toe dat "[o]vereenkomstig dit eerste middel [...] het ganse GRUP Kern Lichtaart [dient] te worden vernietigd [en] er een nieuw openbaar onderzoek [dient] te worden georganiseerd waarbij de plan MER screening, de verleende adviezen en het finaal advies van dienst MER worden bijgevoegd, in origineel, of opgenomen in een duidelijke toelichtingsnota".

15. In haar memorie van antwoord voert de eerste verwerende partij aan dat verzoekster geen belang heeft bij het middel. De eerste verwerende partij beroept zich op de rechtspraak van de Raad van State waarin gesteld is dat de schending van modaliteiten inzake de organisatie van het openbaar onderzoek enkel kan worden ingeroepen door wie aantoonbaar dat hij door de betreffende schending is benadeeld. Volgens de eerste verwerende partij toont verzoekster niet aan op welke wijze de door haar aangehaalde schending van de formaliteiten in verband met het openbaar onderzoek haar in haar belangen zou hebben geschaad.

16. In haar memorie van wederantwoord beantwoordt verzoekster de in het vorige randnummer weergegeven exceptie van gebrek aan belang bij het middel als volgt:

“De relevantie van deze MER-screening voor het huidige debat en het belang van verzoekster in vernietiging met het eerste middel blijken uit het verschaft advies door het provinciebestuur Antwerpen, departement RO en Mobiliteit dd. 17 maart 2010, aangehaald op blz. 84 [van de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP]. Aldaar wordt verwezen naar het bouwkundig erfgoed dat in het RUP moet worden opgenomen. Dienaangaande wordt er enkel verwezen naar de alleenstaande villa van verzoekster [...], Leistraat 77, Kasterlee Antwerpen, en geenszins het zogenaamde ‘bijgebouw’ Leistraat 75.

Wanneer men correct had gehandeld [...] had men de MER-screening kunnen benutten om te ondersteunen waarom men eventueel ook de woning en koterijen Leistraat 75 mee moet opnemen in het bouwkundig erfgoed.

Deze onderbouw en inhoudelijke versterking, op grond van de MER-screening gebeurt geenszins. Er wordt enkel verwezen naar het schriftelijk advies van de dienst MER dd. 23 augustus 2010 dat de opmaak van een plan MER niet noodzakelijk is.

Rekening houdende met de Europese MER richtlijn en de uitvoering ervan in de Vlaamse wetgeving is het evident dat de MER-screening zelf en het ganse daaropvolgende advies van de dienst MER deel uitmaakt van de documenten die ter beschikking worden gesteld bij het openbaar onderzoek.

Onder andere zou alsdan duidelijk kunnen gesteld worden dat men enkel rekening hield met de alleenstaande villa, Leistraat 77, en dat er geen enkele reden is om het naastliggende bouwpaand Leistraat 75, onder de noemer van ‘bijgebouw’ aanvullend te gaan beschermen met behoud.”

17. In haar laatste memorie merkt verzoekster op dat wanneer zij de in het middel bedoelde documenten had kunnen inzien zij “andere bezwaren en

opmerkingen had kunnen aanvoeren, ditmaal aangaande aspecten van leefmilieu, die de besluitvorming had kunnen beïnvloeden”.

Beoordeling

18. Verzoekster meent dat het openbaar onderzoek niet wettig is verlopen omdat, toen zij op het gemeentehuis het ontwerp van gemeentelijk RUP is gaan inzien, zij geen inzage zou hebben gehad van de plan-MER-screening, de verleende adviezen en het “finaal advies” van de dienst Mer.

19. Zoals blijkt uit haar memorie van wederantwoord koppelt verzoekster haar belang bij het middel aan de opmerking van het provinciebestuur Antwerpen, departement RO en Mobiliteit dat in de screening niet werd verwezen naar de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en aan het feit dat, zoals blijkt uit de toelichtingsnota bij het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP, daarop werd gereageerd met een opsomming van gebouwen, waarbij wel het gebouw Leistraat 77, doch niet het gebouw Leistraat 75 werd vermeld.

Uit de gegevens van de zaak (randnr. 6.2) blijkt dat zowel de voornoemde opmerking als de voornoemde opsomming opgenomen waren in de toelichtingsnota bij het ontwerp van gemeentelijk RUP zoals dat tijdens het openbaar onderzoek ter inzage werd gelegd.

In de mate waarin het middel betrekking heeft op de meergenoemde opmerking en de meergenoemde opsomming blijkt niet dat verzoekster er belang bij heeft.

20. Voor het overige valt niet in te zien welk ander concreet belang verzoekster zou hebben bij het middel. Dergelijk concreet belang blijkt onvoldoende uit verzoeksters algemene opmerking in haar laatste memorie dat zij “bezwaren en opmerkingen [...] aangaande aspecten van leefmilieu” had kunnen aanvoeren. De exceptie van de eerste verwerende partij is gegrond.

21. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

22. In het derde middel voert verzoekster de schending aan van “de materiële motiveringsplicht na rechtsgeldig ingediende bezwaren en het meegaand advies van Gecoro, *juncto* art. 2.2.14. § 6 Van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening”.

Met betrekking tot de onder randnummer 10.1 geciteerde weerlegging van haar bezwaar stelt verzoekster dat zij zich niet van de indruk kan ontdoen dat de nv Libost-Groep geenszins kon leven met het terecht meegaande advies van de Gecoro en daarom een motivering heeft voorgeschreven die geenszins het voorwerp heeft uitgemaakt van enig debat binnen de gemeenteraad. De Gecoro heeft uitdrukkelijk gevraagd dat men zou onderzoeken welke binding er bestaat tussen de gebouwen Leistraat 75 en 77. De veronderstelling van de Gecoro was dat indien beide gebouwen als aparte panden op een apart perceel beschouwd worden, het niet duidelijk is waarom het pand met nr. 75 waardevol of beeldbepalend zou zijn. Volgens verzoekster wordt dit zelfs bekrachtigd door de toelichtingsnota van de nv Libost-Groep, die bij de genomen foto’s enkel oog heeft voor het gebouw Leistraat 77, en geenszins voor het gebouw Leistraat 75. Verzoekster meent dat op geen enkele wijze het onderzoek is gedaan zoals gesuggereerd door de Gecoro. Men had enkel het kadaster moeten raadplegen en vaststellen dat er duidelijk twee kadastrale percelen zijn. Via een gewone informatie bij de Heemkundige Kring had men ook geweten dat de verschillende historische oorsprong van beide percelen, zoals weergegeven in het bezwaarschrift van verzoekster, ook volkomen terecht is.

Verzoekster benadrukt dat overeenkomstig het proces-verbaal van vaststelling van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder Erik Peenen blijkt dat het over twee totaal verschillende woonsten gaat. Het huisnummer 77 is een

alleenstaande kasteelwoning die zowel *qua* dakpannen als *qua* structuur volledig anders is dan de woning op nummer 75. Deze laatste wordt in het proces-verbaal als volgt omschreven:

“Het betreft een woning die door een herenhoevestijl gekenmerkt wordt. De woning heeft een dakbedekking in roodkleurige aardewerk pannen. Aan de voor- en rechterzijde van de woning is, onder dakoverkraging, een withouten framework aangebracht. Aan de rechterzijde van deze woning zijn twee dakkapellen zichtbaar. Een drietal plafondhoge ramen op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien van slagvensters aan beide zijden van de ramen.”

Deze omschrijving staat volgens verzoekster in schril contrast met de omschreven kasteelwoning waarvan de voordeur is voorzien in natuurstenen omlijsting, de daken voorzien zijn van een vorstkam, een withouten framework, sierankers en sierboorden in arduin. Hetzelfde is terug te vinden in het verslag van ingenieur-architect Guy Demoor.

Verzoekster wijst erop dat er naast de kadastrale opsplitsing er ook een opsplitsing tussen de beide percelen door hoogstammig groen is. Daarenboven is er geen sprake van een geheel van gebouwen, zodat het een foutieve overweging is, die gelijk staat aan een gebrek aan overweging. Het mist hoe dan ook feitelijke grondslag.

23. In haar memorie van wederantwoord stelt verzoekster dat wanneer men de verantwoording van de verwerping van haar bezwaar leest men moet vaststellen dat ervan is uitgegaan dat het gebouw Leistraat 75 *de facto* een bijgebouw is van de alleenstaande villa Leistraat 77. Dit is echter onjuist, zoals uitdrukkelijk weergegeven in de als volgt aanvullende nota van ingenieur-architect Guy Demoor:

“Een bijgebouw is een gebouw dat organisatorisch en organisch bij een ander gebouw hoort en op dezelfde locatie als het hoofdgebouw is gesitueerd.

Het pand nr. 75 is [...] op vandaag niet te beschouwen als een bijgebouw van pand nr. 77.

Het pand nr. 75 heeft geen enkele functie meer voor het pand nr. 77. Er is nu immers aan de straatzijde een kleine eengezinswoning in gevestigd en daarachter leegstand en vervallen lokalen die eerder als kantoor in gebruik

waren. Verder een heel aantal al dan niet aangebouwde constructies die totaal leeg staan en vervallen zijn.

Van horen bij het pand nr. 77 zowel organisatorisch als organisch kan dan ook geen sprake zijn.”

Volgens verzoekster is het verwarren van hoofdgebouw en hoofdgebouw/bijgebouw reeds voldoende om aan te tonen dat de motivering geenszins afdoende is.

Beoordeling

24. Net als het gemeentelijk RUP zelf en de toelichtingsnota daarbij gaat, zoals uit de tekst van het tweede bestreden besluit blijkt, de onder randnummer 10.1 weergegeven weerlegging van verzoeksters bezwaar uit van de gemeenteraad van Kasterlee. Met haar stelling dat zij de indruk heeft dat die weerlegging “geenszins het voorwerp heeft uitgemaakt van enig debat binnen de gemeenteraad” toont verzoekster de schending van de aangevoerde rechtsregels niet aan.

25. Zoals verzoekster in haar middel terecht aanneemt, is haar bezwaar dat zij niet begreep welke meerwaarde het gebouw nr. 75 aan het straatbeeld van de Leistraat geeft, verworpen met het argument dat – vanuit de Leistraat gezien – het gebouw nr. 75 en het gebouw nr. 77 zodanig samenhangen dat zij een “geheel van gebouwen” vormen.

26. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het gebouw nr. 75 een wit woongebouw in historiserende herenhoevestijl is met dakkapellen en withouten framework onder de dakoverkragingen en het gebouw nr. 77 een witte kasteelwoning met dakkapellen en withouten framework onder de dakoverkragingen. Het gebouw nr. 75 is na de vernieling ervan in de Tweede Wereldoorlog wederopgericht als conciërgewoning bij de in 1898 gebouwde kasteelwoning op nr. 77. Tussen beide gebouwen is er een gemeenschappelijke oprit rond een plantsoentje.

27. Gelet op de in het vorige randnummer vermelde gegevens toont verzoekster met de in het middel aangevoerde elementen niet aan dat de plannende overheid de materiële motiveringsplicht zou hebben geschonden door tussen het gebouw nr. 75 en het gebouw nr. 77 een zodanige samenhang aan te nemen dat ze kunnen worden aangezien als een “geheel van gebouwen”. Het feit dat er tussen de gebouwen enkele bomen staan, doet daaraan geen afbreuk. Mede gelet op het feit dat de bijzondere waarde van het gebouw Leistraat 77 buiten betwisting staat, blijkt uit hetgeen verzoekster aanvoert evenmin dat de in randnummer 10.1 weergegeven weerlegging van haar bezwaar niet afdoende zou zijn.

28. Het derde middel wordt verworpen.

C. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

29. In het tweede middel voert verzoekster de schending aan van de artikelen 5 en volgende van het decreet van 3 maart 1976 ‘tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten’(hierna: het monumentendecreet).

Verzoekster wijst op de bijzondere waarde van het gebouw Leistraat 77. Indien men dit waardevol gebouw wenst te behouden dan dient men volgens verzoekster de procedure van artikel 5 en volgende van het monumentendecreet te volgen. De bevoegdheid om te beslissen of een monument moet worden beschermd, is een bevoegdheid van de Vlaamse regering en geenszins van de gemeente of de deputatie. De verwerende partijen hebben zich volgens verzoekster bezondigd aan machtsoverschrijding. Zij hebben hun bevoegdheden op het vlak van de ruimtelijke ordening gebruikt om *de facto* een woning te rangschikken, wat hun bevoegdheid niet is en geenszins kan gebeuren overeenkomstig de bepalingen van de VCRO.

Verzoekster voegt er nog aan toe dat de voorstaande argumentatie, zoals ontwikkeld in het derde middel, niet geldt voor de bijgebouwen, Leistraat 75, die geen enkele architecturale waarde hebben.

30. In haar memorie van wederantwoord stelt verzoekster dat het gebouw Leistraat 75 niet is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en ook niet beschouwd kan worden als een ankerpunt. Bij gebreke van andere instrumenten om het laatstgenoemde gebouw te beschermen “kan er enkel sprake zijn van [het monumentendecreet], dat alsdan geschonden wordt”.

31. In haar laatste memorie stelt verzoekster dat men er door het ongeoorloofd ruimtelijk optreden van de verwerende partijen in slaagt de kasteelvilla te beschermen zonder ze als monument te rangschikken, wat aanleiding kan geven tot renovatiepremies en dergelijke meer. Deze verkapte omzeiling van het monumentendecreet is ontoelaatbaar.

Beoordeling

32. In zoverre gesteund wordt op de gegrondheid van het derde middel wordt verwezen naar de verwerping van dit middel hiervoor.

33. Samen met de verwerende partijen moet worden vastgesteld dat artikel 2.2.3, § 1, eerste lid, VCRO bepaalt dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, met inbegrip van een bouwverbod, waaronder ook een sloopverbod is begrepen. Zoals de Raad van State reeds heeft opgemerkt in de arresten bvba Gernic, nr. 209.856 van 17 december 2010, en Claerbout, nr. 209.860 van 20 december 2010, stelt artikel 1.1.4 VCRO uitdrukkelijk dat bij het ruimtelijk ordenen rekening moet worden gehouden met de culturele en esthetische gevolgen. Uit hetgeen verzoekster aanvoert, blijkt niet dat de plannende overheid haar bevoegdheid is te buiten gegaan door in de stedenbouwkundige voorschriften op te leggen dat de bestaande gebouwen behouden moeten blijven in een parkomgeving.

Ten overvloede merkt de eerste verwerende partij terecht op dat indien verzoekster de voordelen wil genieten die verbonden zijn aan het monumentendecreet, thans het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, zij zelf het initiatief kan nemen om haar panden het statuut van een beschermd monument te laten verkrijgen.

34. Het tweede middel wordt verworpen.

VI. Vraag tot opleggen rechtsplegingsvergoeding

35. Op de vraag van de tweede verwerende partij tot het opleggen van een rechtsplegingsvergoeding wordt niet ingegaan, al was het maar omdat de betrokken regeling slechts uitwerking heeft voor de beroepen ingesteld vanaf 2 april 2014.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negen juni 2015, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Johan Lust